

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-684

21.9.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Feil ved bad pusset opp i 2008 – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Bergen fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 2 447 000 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 30.11.15. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i 2008 av et navngitt firma. Ca. 3,5 år etter overtakelsen oppdaget kjøper ufagmessige løsninger ved utførelsen av badet. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid og feil ved baderommet, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og bestred at det var gitt uriktige opplysninger fra selgers side. Selskapet viste videre til at badet kun var oppusset i 2008, og at kjøper således måtte forvente at badets konstruksjoner hovedsakelig var fra byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 181 681, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms leilighet i Bergen oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Innholdsrik 4-roms leilighet med god planløsning.

(...)

I 2008 ble stue, gang og entre pusset opp med parkett på gulv og lyse malte vegger. Samme år ble badet oppusset med fliser på gulv og vegger.

(...)

Leiligheten har separat bad og toalett. Badet ble oppusset i 2008. Flott flislagt bad med downlights i tak og varmekabler i gulv.

I verdi- og lånetakst ble følgende opplyst om badet:

Boligen har en blanding av nyere og eldre overflater og innredning. Bad, stue og entre pusset opp i 2008.

Bad, stue, gang og entre ble pusset opp i 2008.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 1984. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved bad/våtrom. Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Selger opplyste at badet hadde blitt pusset opp i 2008. Selger oppga videre at arbeidet var utført av et navngitt firma (B. Bygg AS).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 447 001 inkl. andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 7.10.15, og overtatt av kjøper den 30.11.15.

I mars 2019 engasjerte kjøper murmester H. til å foreta en visuell kontroll av baderommet. Fra rapporten hitsettes:

Tilstandsvurdering badrom

Kontroll av sluket avdekket feilaktig bruk av membran mot sluk, og der er ikke skiftet ut eksisterende sluk, slik som kraven tilsier ved rehabilitering av badrom. (...) Slik som dette er utført her er at membranmansjett ligger løst ned i sluk, og sluket ligger ca 10 cm under nivået på påstøp. Slik som dette nå er utført er det stor fare for lekkasje, og videre store muligheter for følgeskader med lekkasje ned til naboer.

Vegghengt toalett

Der er montert vegghengt toalett på badet, og her mangler det avrenning for lekkasjevann ved lekkasje på sistene. (...) Når der ikke er en avrenning for lekkasjevann ved det vegghengte toalettet, så vil en lekkasje ikke oppdages før en større lekkasje (som står vil stå over tid) har skjedd bak toalettassen.

Baderomsmøbler

Her har vi ikke kontrollert det eltenisk, og der foreligger ingen samsvarserklæring på el arbeider i våtrom. Her skal det være samsvarserklæring på utførte arbeider, samt varmekabler på gulv pluss at det skal være jordfeilbryter montert i sikringskap

Helhetsvurdering

Ut fra den visuelle kontroll av baderommet er det registrert store feil og mangler, som kan gi store følgeskader ved lekkasje. Sluker og sisterner på et vegghengt toalett, er der hvor over 90 % av lekkasjene skjer på et våtrom. Er dette ikke utført etter BVN Våtromsnorm og TEK 10, så vil dette medføre store konsekvenser.

Når vi en ser slike åpenbare feil, så har vi vanskelig for å tro at også rest av membranarbeider på badet også er mangefull, samt at der mangler dokumentasjon på det utførte arbeidet, så er en helhetsvurdering at badet ikke er utført fagmessig og til gjeldene krav etter BVN Våtromsnorm og TEK 10.

- Ut fra en rehabilitering av et nytt badrom som er utført etter BVN Våtromsnorm og Tek 10, så vil en vedlikeholds termin/rehab være først bli aktuelt om 25 år.

- Slik som dette badet nå er, så må det gjøres en fullstendig rehab av baderommet, og da må hele baderommet bygges opp på nytt.

- En slik rehab av baderommet vil ha en kostnadsramme på ca kr 300 000 inkl mva.

Kjøper kontaktet firmaet M. AS for en vurdering av mulighetene for lokal utbedring av baderommet. M. AS konkluderte med at det var behov for en større utbedring. Fra deres skaderapport av 11.3.19 hitsettes:

BESKRIVELSE

M. AS har utarbeidet et forslag på lokal utbedring av sluk, da takstmann oppdaget at slukmansjett ikke var lagt under klemring.

Etter å ha satt i gang arbeidet, viste det seg at det lå 2 lag med flis og 2 lag med membran. Det er vått mellom de 2 lagene med membran, og massen som er brukt her, er porøs og gir etter når flisene blir forsøkt knust. Den øverste membranen, som må antas å være tetteskiktet her, er svært tynn og kan ikke skjøtes.

Vi må dessverre avslutte arbeidene og anbefaler en større utbedring.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma Å. på kr 181 081 for renovering av badet.

Selskapet redegjorde for selgers forklaring:

Selger har ikke lenger papirer på arbeidene fra 2008. Selger har imidlertid kontaktet sin bank for å få bekreftet navn på utførende. Selgers bank bekrefter at selger har betalt faktura til B. Bygg AS, slik som opplyst i selgers egenerklæringsskjema. Selger fikk anbefalt firmaet av andre bekjente, og de ble ansett som dyktige håndverkere. Selger engasjerte de til å gi pris på vegger, tak og gulv i stue.

Da dette ble ferdigstilt tilfredstillende, ble firmaet bedt om å gi selger et pristilbud på oppussing av badet. Etter ferdigstilling viste det seg at varmekablene ikke fungerte. B. Bygg AS engasjerte da et elektrisk firma til å ta over jobben med varmekablene.

Selger har aldri utført arbeider på badet selv, eie heller benyttet ufaglærte til å bistå de. Selv om det avdekkes dårlige løsninger/arbeider som kan tyde på ufagmessigheter, er ikke dette ensbetydende med at ufaglærte har utført dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid ved badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var klare ufagmessige løsninger ved utførelsen av baderommet, og at selger måtte være kjent med dette. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble opplyst at badet var oppusset i 2008, og badet ble beskrevet som et *"flott flislagt bad"*. Tilstanden på badet sto i sterk kontrast til den forventningen kjøper fikk ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 181 681, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har bestridt at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ifølge selskapet hadde selger aldri utført arbeider på badet selv, ei heller benyttet ufaglærte til å bistå med slike arbeider. Selv om det var avdekket dårlige løsninger, var ikke dette ensbetydende med at ufaglærte hadde utført arbeidene, jf. LA-2018-034884. Selskapet avviste videre at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og påpekte at det kun var opplyst at badet var oppusset, og ikke totalrehabilitert.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Ved vurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

Sekretariatet kan ikke se at selgers opplysning om faglært utførelse er mangelfull/uriktig, selv om det er påvist feil ved det utførte arbeidet. Sekretariatet bemerker at feil ved utførelsen vil forekomme også når arbeidet utføres av faglærte. Det er på det rene at også fagfolk kan gjøre feil. Sekretariatet finner ikke grunnlag for å betvile selgers forklaring om at arbeidene er utført av B. Bygg AS. Selger har heller ingen plikt til å oppbevare dokumentasjon på arbeidene.

Se bl.a. FinKN 2017-634 (feil på bad) og FinKN 2017-633 (lekkasje fra baderom).

(...)

På bakgrunn av sakens dokumenter kan sekretariatet heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil på badet. Sekretariatet vil bemerke at kjøper selv ikke oppdaget feilene på badet før nærmere 3,5 år etter overtakelsen, (...).

Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. bemerket sekretariatet:

Nemndspraksis har lagt til grunn at begrepet "oppusset" må forstås som overflateoppussing, slik at kjøper i utgangspunktet ikke kan forvente at underliggende konstruksjoner (rør, fuktsikring, sluk, etc.) er skiftet, jf. bl.a. FinKN 2013-154, FinKN 2014-196 og FinKN 2017-744.

Det må etter dette legges til grunn at kjøpers forventning var et overflateoppusset bad, men med underliggende konstruksjoner fra byggeår (1984). Slik sekretariatet ser det, var det således påregnelig for kjøper med kostnader til utbedring av badets fuktsikring og underliggende konstruksjoner. Det bemerkes også at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger noen for form skader eller funksjonssvikt som følge av badets oppbygning.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at feilene på badet ikke medfører at eiendommen er i "vesentleg ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved et bad.

Sekretariatet har i avgjørelse i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, ikke gitt kjøper medhold i klagen. Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets konklusjon, og viser til sekretariatets begrunnelse som nemnda i hovedtrekk tiltrer. Nemnda kan ikke se at det i klagen til nemnda er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).